



BREDA
Schaffelaarstraat 54

Instapklaar!

MAKELAAR
SANDER.

Keurig onderhouden!

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1969

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 112 m²

Perceeloppervlakte:
ca. 157 m²

Energie label
C

Omschrijving

We zijn verheugd om deze prachtige middeewoning aan de Schaffelaarstraat 54 in de gewilde wijk Ijpelaar in Breda aan te bieden. Deze keurig nette en goed onderhouden woning is klaar om jouw droomhuis te worden. Laten we eens een kijkje nemen naar alles wat deze woning te bieden heeft:

Locatie:

Gelegen in de gezellige en kindvriendelijke wijk Ijpelaar, bekend om zijn groene omgeving en goede voorzieningen. Zo loop je binnen no-time het natuurgebied in tussen Ijpelaar en Nieuw-Wolfslaar. Maar ook overdekt winkelcentrum de Burcht, met zijn grote winkelaanbod, is op loopafstand gelegen. Het Valkeniersplein, de Ginnekenmarkt, het stadscentrum en de prachtige natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal, zijn vanaf deze locatie goed bereikbaar.

De aansluiting op de diverse uitvalswegen en de Zuidelijke rondweg is uitstekend. Binnen enkele minuten rijd je op de A27 of A58. Een huisartsenpost, apotheek, fysiotherapeut en tandartsenpraktijk zijn op korte afstand gelegen.

Geniet van het comfort van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, een Nefit HR combi cv-ketel uit 2018 en zonnepanelen voor duurzame energie.

Voor extra privacy en comfort zijn er rolluiken geïnstalleerd.

Indeling:

Begane grond:

Entree/gang voorzien van tegelvloer en lambrisering. Garderobenis, meterkast, trapopgang, trapkast en toilet.

Toilet

Vrijhangend toilet met fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer, voorzien van een sfeervolle laminaatvloer, biedt toegang tot de open keuken.

Keuken

De open keuken is voorzien van een hoekopstelling waarin diverse inbouwapparatuur, o.a. magnetron, oven, vriezer, koelkast, 1,5 spoelbak, afzuigkap, inductiekookplaat.

Tevens deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van een fraaie laminaatvloer, en een luxe badkamer.

Op de overloop is een vaste kast waarin de wasmachine en droger zijn geïnstalleerd.

Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van handdoekenradiator, vrijhangend toilet, wastafel met meubel en inloop-douchecabine met thermostaatkraan, handdouche en regendouche.

2e verdieping:

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime voorzolder met bergruimte en dakraam, evenals een ruime vierde slaapkamer met een groot dakraam en extra bergruimte achter de schotten.

Buitenruimte:

Voortuin.

De diepe achtertuin is een oase van rust, compleet met sierbestrating, diverse borders met beplanting, een vijver en zonwering aan de achtergevel. Ook beschikt de woning over een stenen berging met elektra en een overdekte achterom.

Deze middenwoning aan de Schaffelaarstraat 54 is een echt zeer goed onderhouden en is direct geschikt voor fijne bewoning. Een pareltje dat klaarstaat om jou (en je gezin) te verwelkomen. Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme en het comfort van deze prachtige woning!













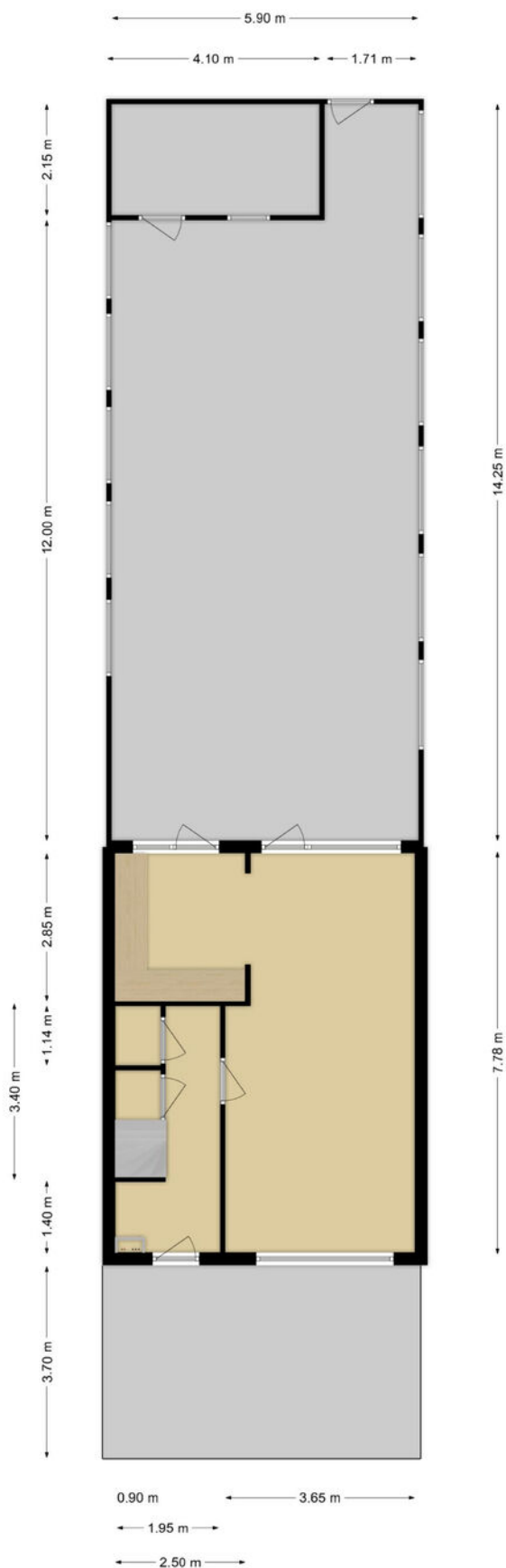






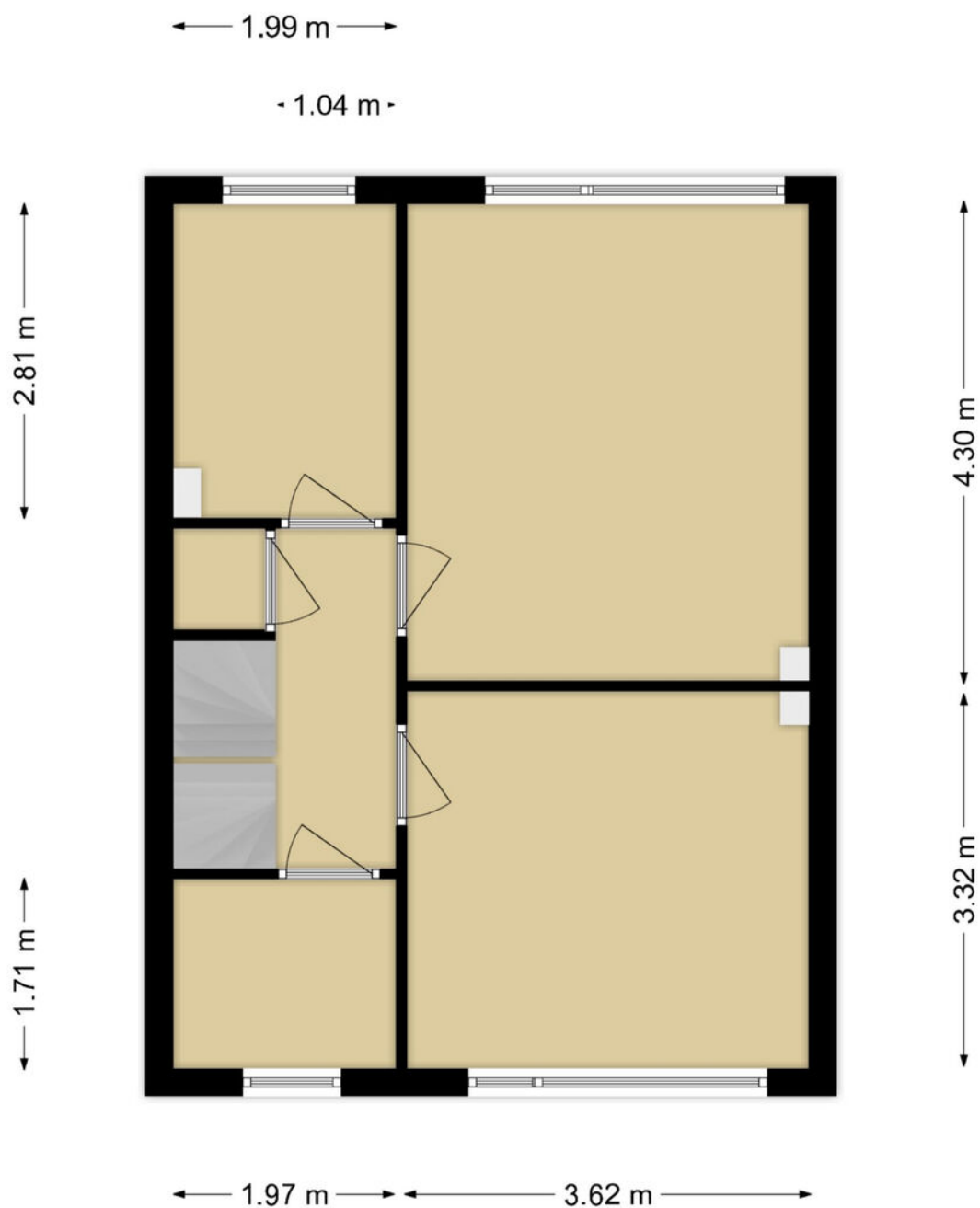


Plattegrond



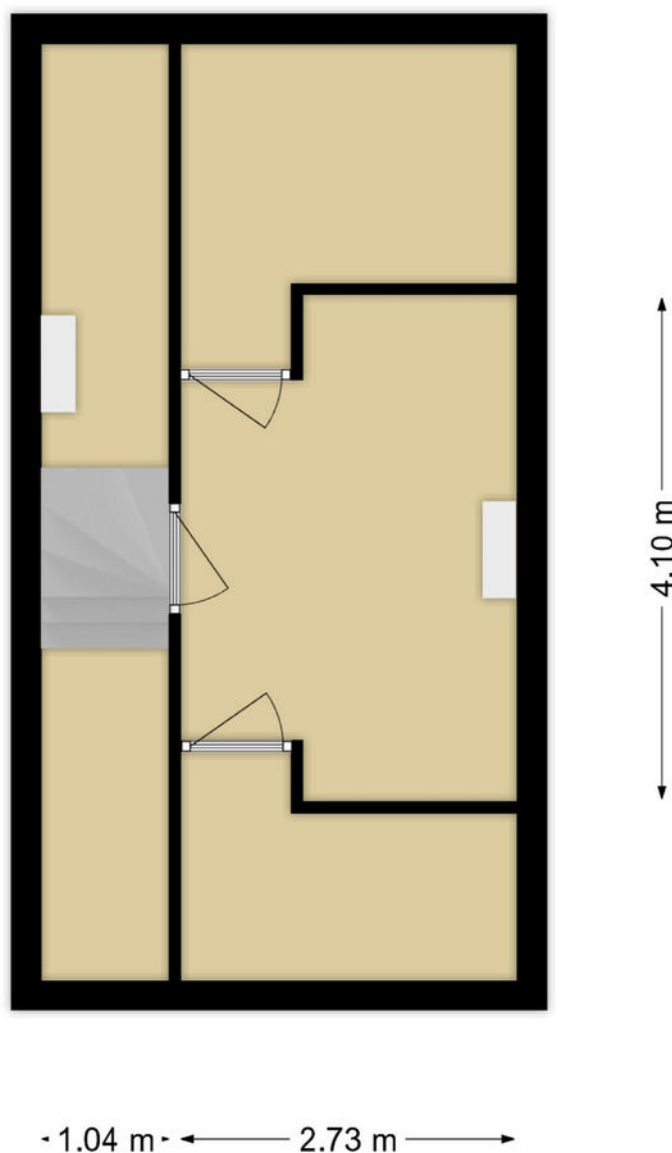
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

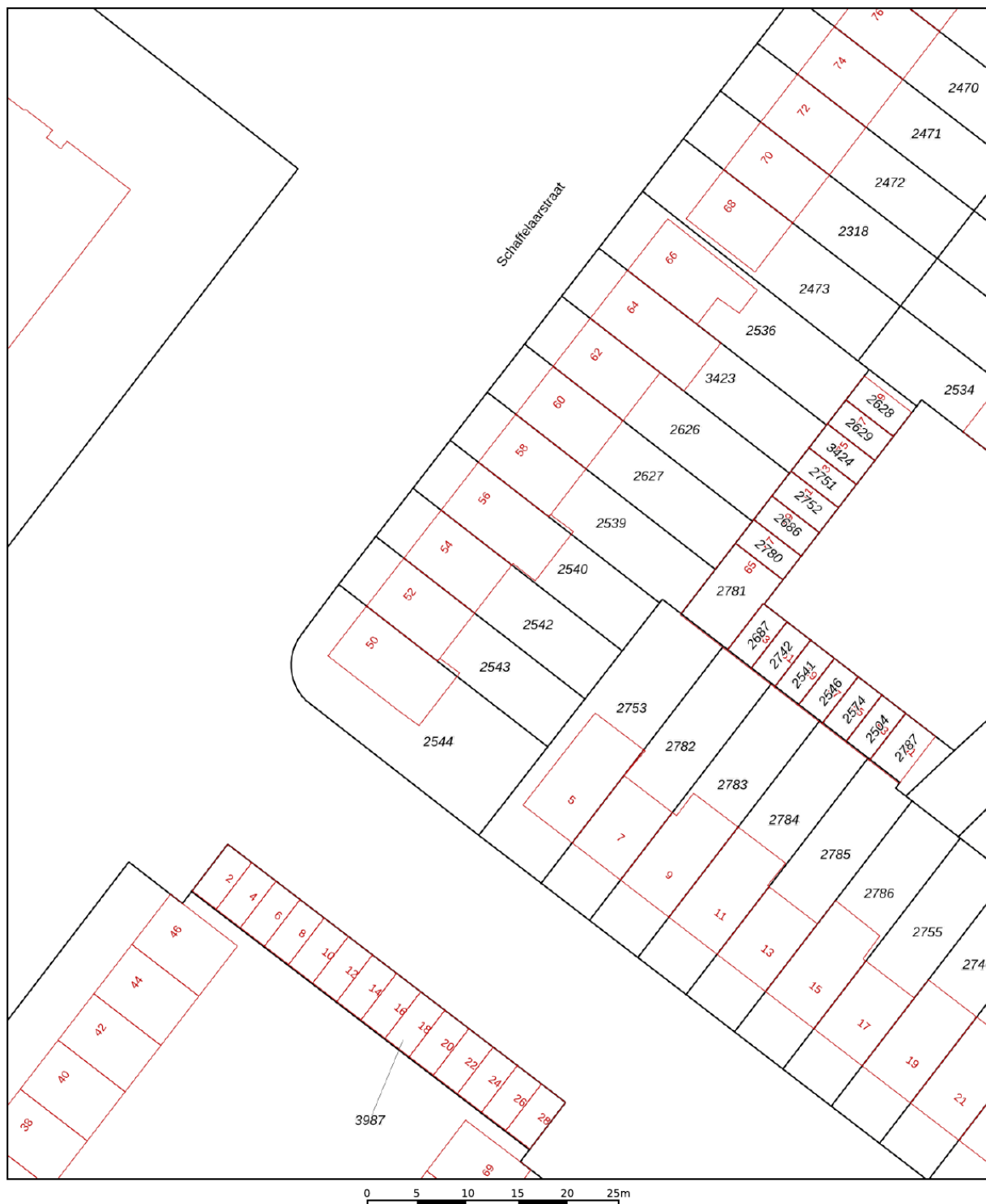


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

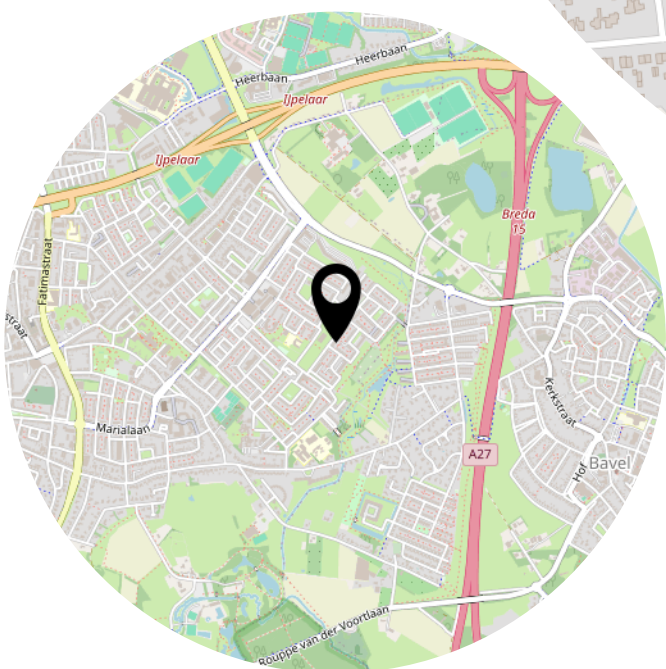
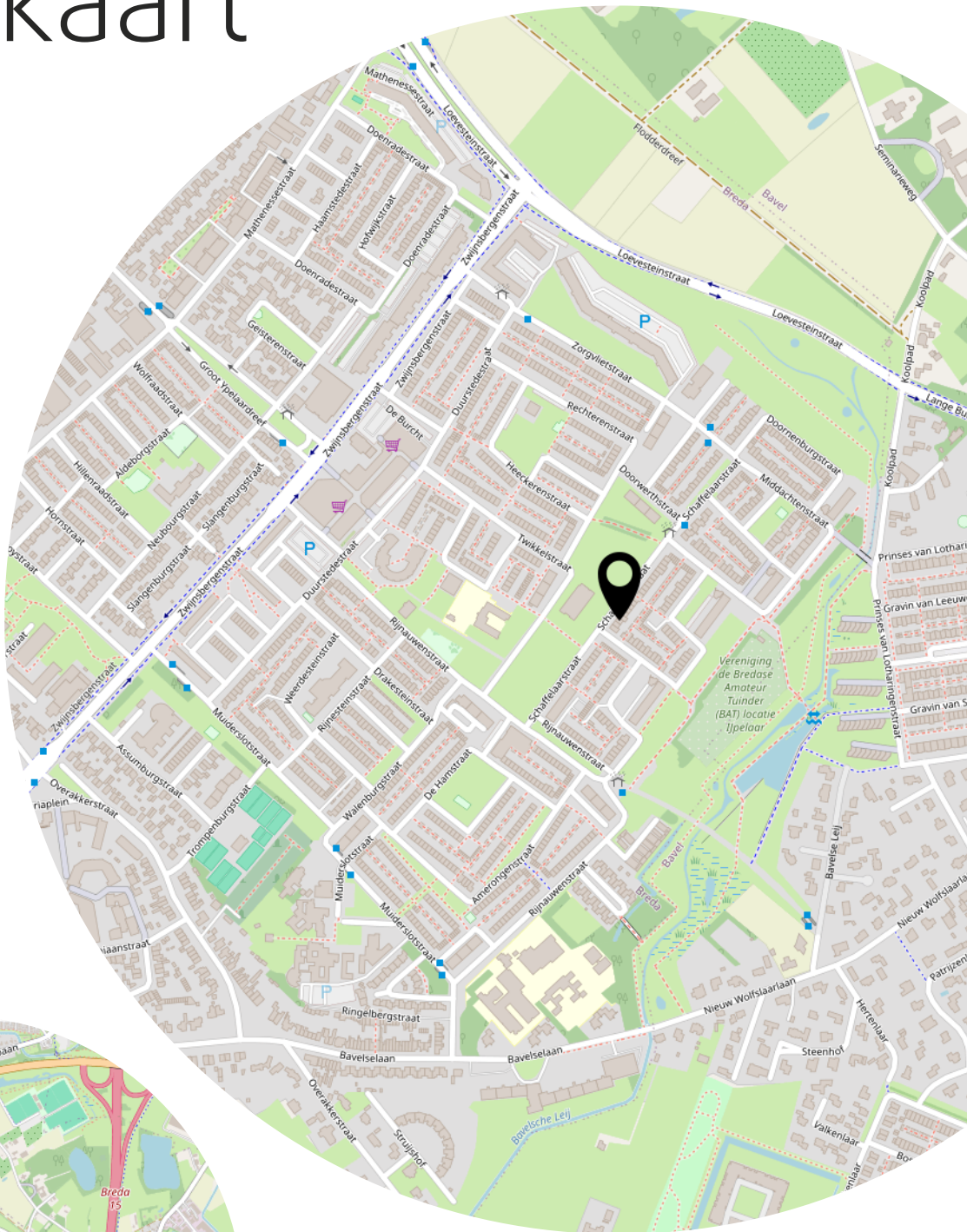
Uw referentie: schaffelaarstraat54



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Deze kaart is noordgericht</small> Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ginneken Sectie: N Perceel: 2542</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafonieres overloop, achter slaapkamer en gang		X	
- Hanglampen woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Droogloopmat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver met vissen incl. filter en pomp (vissen blijven achter mits ze verzorgd blijven worden)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Domotica spullen		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grote tuintafel met 6 stoelen (kleine tafel me 2 stoelen gaan mee)			X
Tuinslag rolautomaat			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- droogmolen	X		
- Kasten en rekken in de schuur	X		

Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van **mondelinge** overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave

vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld morgen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

WNS

MIJN DIENSTVERLENING

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies



Wouter Hofsté
06-24846926
wouter@wns-advies.nl
www.wns-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl